



Gemeinde Fällanden
Kanton Zürich

Teilrevision Ortsplanung 2019

Bericht nach Art. 47 RPV

1. Februar 2019



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Handlungsbedarf.....	3
1.2 Liegenschaftenstrategie der Schule.....	4
2. Umzonung Kindergartenareale	5
2.1 Nicht mehr zur Umzonung vorgesehene Kindergartenareale.....	5
2.2 Umzonung Kindergartenareal Breiteli.....	8
3. Rahmenbedingungen	9
3.1 Richtplanung.....	9
3.2 Bau- und Zonenordnung.....	11
3.3 Gemeindeentwicklung.....	11
3.4 Weitere Grundlagen.....	12
4. Auswirkungen	14
5. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung	15
5.1 Öffentliche Auflage / Anhörung.....	15
5.2 Kantonale Vorprüfungen.....	15
5.3 Gemeinderat.....	16
5.4 Gemeindeversammlung.....	16

Auftraggeber: **Gemeinderat Fällanden**

Auftragnehmer: **Planpartner AG**

Bearbeitung:

- Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / SIA, Planer FSU / REG A
- Nicole Kesting, Dipl.-Ing. Stadtplanung FSU



1. Einleitung

1.1 Handlungsbedarf

Teilrevision 2015	<p>Am 17. September 2013 hat der Gemeinderat entschieden, eine Teilrevision der Fälländer Ortsplanung in die Wege zu leiten. Diese Teilrevision wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 festgesetzt.</p>
Schulgemeinde Fällanden	<p>Im August 2013 hat die Schulgemeinde Fällanden ein Umzonungsgesuch für Kindergärten eingereicht. Die Kindergärten sollen von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone umgezont werden.</p> <p>Am 14. Januar 2014 hat der Gemeinderat diese Umzonungen mangels nachvollziehbarer Immobilienstrategie der Schule abgelehnt. Danach hat die Schulgemeinde dem Gemeinderat ihre Liegenschaftstrategie vorgestellt und gleichzeitig darum gebeten, noch einmal auf den Entscheid zurück zu kommen (Rückkommensantrag).</p> <p>Dieser Rückkommensantrag wurde vom Gemeinderat am 23. Juni 2015 gutgeheissen. Da die Bearbeitung der Teilrevision 2015 schon weit fortgeschritten war, konnten die Umzonungen der Kindergärten der Gemeindeversammlung vom 25. November 2015 nicht mehr vorgelegt werden. Daher wurden sie im Jahr 2016 in einer separaten Teilrevision der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung unterzogen.</p>
Nur noch Umzonung Breiteli vorgesehen	<p>In der öffentlichen Auflage befanden sich fünf verschiedene Kindergartenareale. Mit der vorliegenden Teilrevision 2019 ist nur noch die Umzonung des Kindergartenareals Breiteli vorgesehen. Diese steht im direkten Zusammenhang mit dem am 26. November 2017 an der Urne genehmigten Gesamtkredit für den Neubau der Kindergärten und der Tagesstrukturen im Schulhaus Lätten, Fällanden. Durch den Neubau kann der Kindergarten Breiteli an den Standort Lätten verlegt werden.</p>

1.2 Liegenschaftenstrategie der Schule

Steigende Schülerzahlen	Wegen der steigenden Schülerzahlen braucht die Schule Fällanden dringend mehr Schulraum. Es fehlen im Moment zwei Kindergärten, und für die Tagesbetreuung der Schüler und Schülerinnen muss mehr Raum zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind die bestehenden Kindergärten teilweise sanierungsbedürftig und verfügen nicht über genügend Erweiterungspotenzial.
Dezentrale Lage der Kindergärten	Ein weiteres Problem ist die dezentrale Lage verschiedener Kindergärten. Sie verhindert die heute übliche stufenübergreifende Zusammenarbeit in den Schulen. Zudem müssen jene Kindergärtler, welche die Betreuungsangebote der Schule nutzen, den Weg vom Kindergarten zum jeweiligen Schulhaus über Mittag oder nach dem Kindergarten jeweils alleine bewältigen.
Strategie	Gemäss der Liegenschaftenstrategie der Schule Fällanden würden die Sanierung des sanierungsbedürftigen Kindergartens Breiteli und die Aufstockung sowie Sanierung des Kindergartens Fröschbach für die Tagesstrukturen zu unverhältnismässig hohen Baukosten führen. Zudem kann durch eine Integration der Kindergärten direkt in die Schulhausareale der Betrieb optimiert werden. Die künftig nicht mehr benötigten Kindergarten-Areale könnten verkauft werden. Der Verkaufserlös könnte den Bau des neuen Schulgebäudes mitfinanzieren.
Erstes Projekt	Ein erstes Projekt gemäss der neuen Strategie ist bereits am Laufen. An der Gemeindeversammlung der Schule vom 25. November 2015 wurde ein Kredit für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbes für ein neues Schulgebäude beim Schulhaus Lätten in Fällanden gutgeheissen. Die durchgeführte Volksabstimmung vom 26. November 2017 stimmte schliesslich dem Gesamtkredit für den Neubau zu. In diesem neuen Schulgebäude sollen sieben Kindergärten mit dem dazugehörenden Aussenbereich sowie vier Betreuungsräume für die Tagesstrukturen erstellt werden. Zudem kann die Parkierung unterirdisch erfolgen, wodurch im Aussenraum mehr Spielflächen zur Verfügung gestellt werden können. Im März 2020 soll das neue Schulgebäude bezogen werden.



2. Umzonung Kindergartenareale

2.1 Nicht mehr zur Umzonung vorgesehene Kindergartenareale

Umzonungsantrag Wie bereits erwähnt, ist im August 2013 beim Gemeinderat ein Antrag zur Umzonung der Kindergartenareale eingegangen. Die Kindergärten sollten von der Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine quartierübliche Wohnzone umgezont werden.

Am 23. Juni 2015 hat der Gemeinderat den Antrag gutgeheissen. Ursprünglich sollten in einer Teilrevision mehrere Umzonungen behandelt werden. In der öffentlichen Auflage befanden sich daher fünf verschiedene Kindergartenareale.

Als Ergebnis der ersten kantonalen Vorprüfung sowie der Überprüfung der Liegenschaftenstrategie soll momentan auf die Umzonung der folgenden Kindergarten-Areale verzichtet werden. (siehe Abbildungen nächste Seiten):

Nicht mehr zur Umzonung vorgesehene Kindergärten

Kindergarten	Zone alt	Zone vorgesehen	Abbildung
Kindergarten Pfaffenstein, Pfaffhausen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone eingeschossig (W1)	1
Kindergarten Bommern, Pfaffhausen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone zweigeschossig, dicht (W2D)	2
Kindergarten Bodenacher, Benglen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil, locker (WG3L)	3
Kindergarten Buechwies, Benglen	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig, locker (W3L)	4

Pfaffenstein in Pfaffhausen

Der Kindergarten Pfaffenstein in Pfaffhausen wird zwar nicht mehr benötigt, er ist jedoch Teil der Siedlungen Sängglen und Pfaffenstein II. Mit Präsidentialverfügung vom 22. März 2016 wurde für die Siedlungen ein Veränderungsverbot für die Dauer der hängigen



Rekursverfahren im Hinblick auf die Unterschutzstellung erlassen. Daher ist eine Umzonung zum heutigen Zeitpunkt nicht angezeigt.

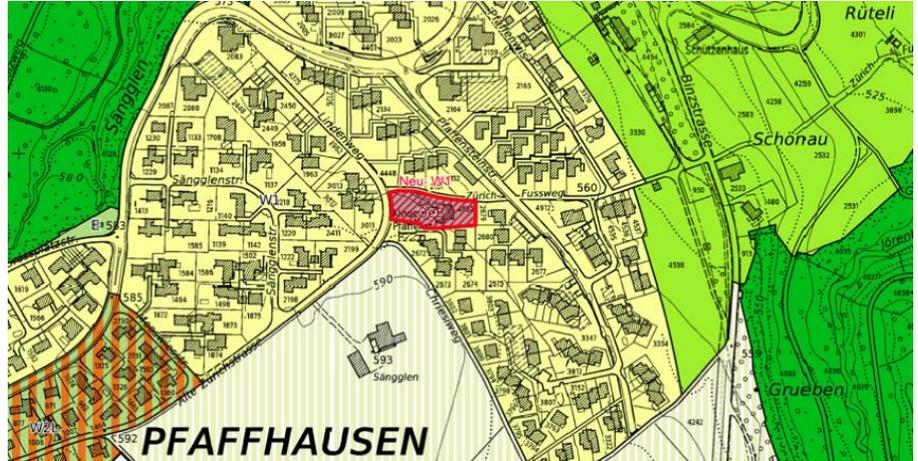


Abbildung 1: Nicht mehr vorgesehen: Umzonung Kindergarten Pfaffenstein, Pfaffhausen

Bommern,
Pfaffhausen

Der Kindergarten Bommern in Pfaffhausen liegt ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets, weshalb er nicht umgezont werden kann.

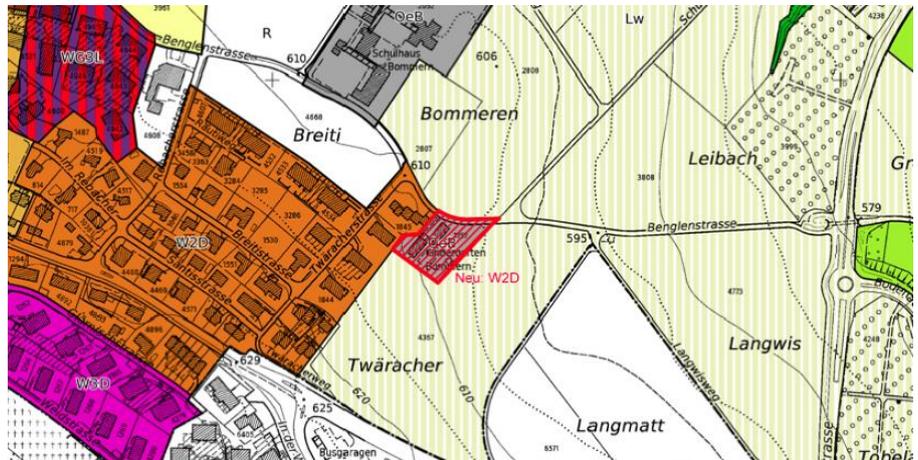


Abbildung 2: Nicht mehr vorgesehen: Umzonung Kindergarten Bommern, Pfaffhausen





Bodenacher und
Buechwies in
Benglen

Die beiden Kindergärten Bodenacher und Buechwies im Ortsteil Benglen werden mittelfristig noch benötigt, weshalb sie momentan nicht umgezont werden sollen.

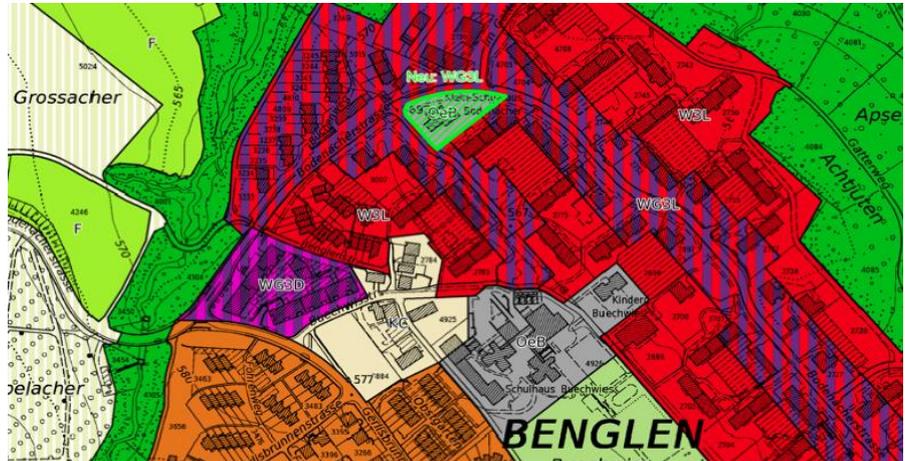


Abbildung 3: Nicht mehr vorgesehen: Umzonung Kindergarten Bodenacher, Benglen

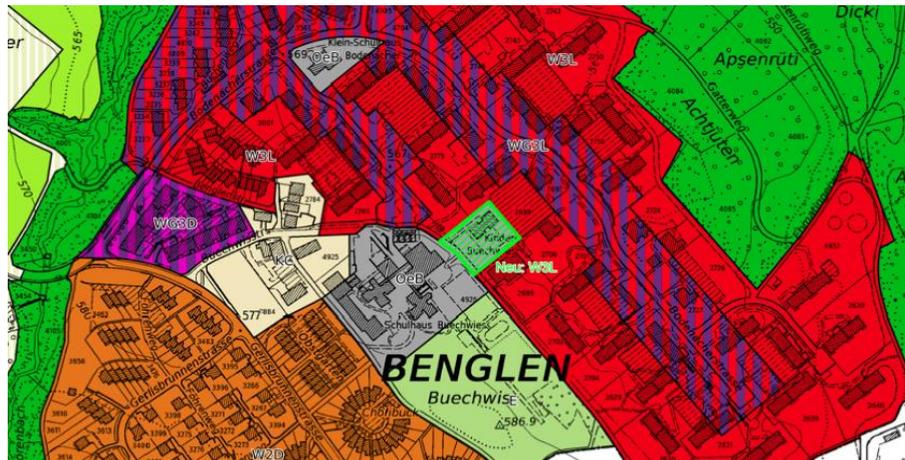


Abbildung 4: Nicht mehr vorgesehen: Umzonung Kindergarten Buechwies, Benglen





2.2 Umzonung Kindergartenareal Breiteli

Zur Umzonung vorgesehener Kindergarten

Mit der vorliegenden Teilrevision soll nur noch das Kindergartenareal Breiteli in Fällanden umgezont werden:

Kindergarten	Zone alt	Zone neu	ES neu	Abbildung
Kindergarten Breiteli, Fällanden	Zone für öffentliche Bauten (OeB)	Wohnzone dreigeschossig, dicht (W3D)	II	5

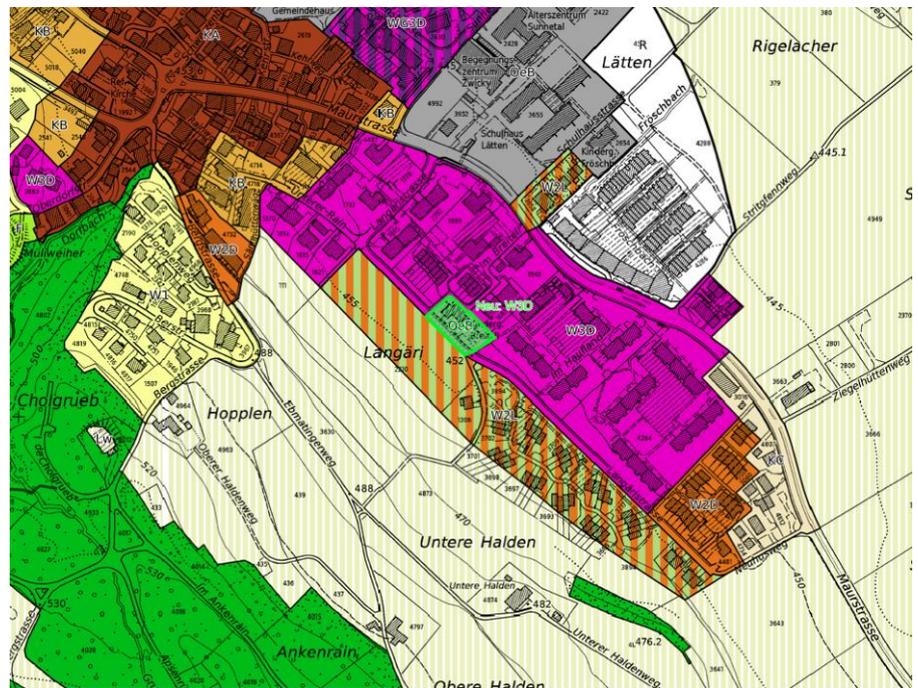


Abbildung 5: Umzonung Kindergarten Breiteli, Fällanden, neu W3D / ES II, Darstellung gemäss Fassung in der öffentlichen Auflage

Planungsrechtliche Beurteilung

Aus planungsrechtlicher Sicht steht dieser Umzonung nichts im Wege.



3. Rahmenbedingungen

3.1 Richtplanung

Kantonaler Richtplan Der Kantonale Richtplan weist den Perimeter dem Siedlungsgebiet zu.

Kantonales Raumordnungs-konzept (ROK-ZH) Das kantonale Raumordnungskonzept ordnet den Perimeter der „Landschaft unter Druck“ zu, an der Schnittstelle zur „Naturlandschaft“.

Zur „Landschaft unter Druck“ wird im kantonalen Richtplan folgender Handlungsbedarf formuliert:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen

Für die „Naturlandschaften“ wird im Kantonalen Richtplan folgender Handlungsbedarf formuliert:

- Schutzverordnungen partnerschaftlich erarbeiten und umsetzen
- Nachhaltige, auf landschaftliche Qualitäten ausgerichtete Bewirtschaftung fördern
- Bedürfnisse von Naturschutz, Erholung bzw. Tourismus und Landwirtschaft abstimmen
- Landschaftliche Qualitäten inwertsetzen
- Fliessgewässer hochwertig gestalten und aufwerten
- Zurückhaltung beim Bauen ausserhalb der Bauzonen üben und für gestalterische Qualität sorgen

Für den Umzonungspereimeter sind die Handlungsbedürfnisse der „Landschaft unter Druck“ zu beachten. Soweit anwendbar werden sie durch die vorliegende Teilrevision berücksichtigt. Die Handlungsbedürfnisse der „Naturlandschaften“ richten sich eher an Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets und der Bauzonen, weshalb sie für die vorliegende Umzonung nicht relevant sind.

Regionaler Richtplan Der Regionale Richtplan Glattal wurde am 14.02.2018 vom Regierungsrat festgelegt. In den Richtplankarten werden zum Umzonungspereimeter keine Festlegungen getroffen. Die Themenkarte Nutzungsdichte weist das Gebiet der „mittleren Nutzungsdichte“ zu. Diese sieht 100 - 150 Köpfe¹ / ha Bauzone vor.

Im Umzonungspereimeter sind ca. 24 künftige Bewohner zu erwarten. Dies entspricht einer Nutzungsdichte des Perimeters von ca 140 Köpfen / ha Bauzone.²

Kommunaler Gesamtplan Auf eine Anpassung des kommunalen Gesamtplans wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision aus zwei Gründen verzichtet. Zum einen wird das Raumangebot des Kindergartens Breitli nicht aufgehoben, sondern am Standort Lätten wieder angeboten. Diese Standortverlegung liegt im Toleranzbereich der nicht parzellenschaften kommunalen Richtplanung. Zum anderen soll der Gesamtplan in einer folgenden Revision der Ortsplanung grundsätzlich überprüft werden.

Der Verkehrsplan trifft für die Umzonung keine relevanten Festlegungen.

¹ Köpfe = Einwohner + Beschäftigte

² Getroffene Annahmen für Berechnung: Parzellenfläche = 1532 m² + 10% Zuschlag für Anteil Verkehrsflächen; BMZ = 2,5 m³/m², Durchschnittliche Geschosshöhe = 2,85 m; Faktor zur Umrechnung in mGF = 80%; Durchschnittliche Wohnung = 100 m²; Durchschnittliche Belegung = 2,2 Einwohner

3.2 Bau- und Zonenordnung

Künftig W3D

Das Grundstück des Kindergartens Breiteli soll neu der Wohnzone W3D (dicht) mit der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) zugewiesen werden. Es gelten folgende Grundmasse:

	W3D
Baumassenziffer	2.5
Vollgeschosszahl	3
Anrechenbare Dachgeschosse	1
Anrechenbare Untergeschosse	-
Gesamtgebäuelänge max.	40 m
Gebäudehöhe	10.5 m
Firsthöhe	7 m
Gr. Grundabstand min.	10 m
Kl. Grundabstand min.	5 m

Tab. 1 Grundmasse W3D

3.3 Gemeindeentwicklung

Bevölkerungs-
entwicklung

Gemäss Faktenblatt ist die Bevölkerungszahl ab 2006 stetig gestiegen.

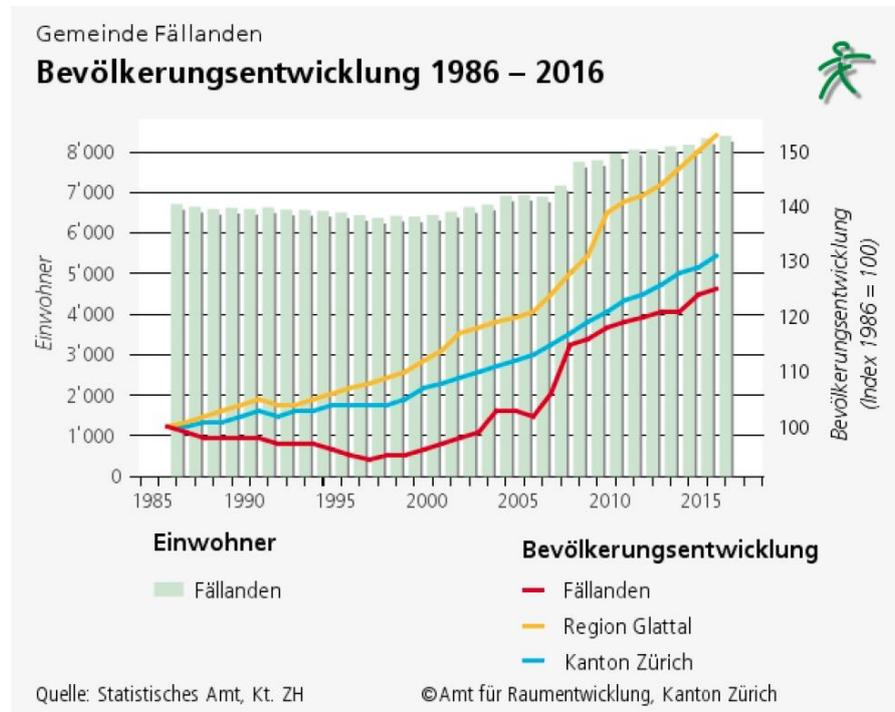


Abbildung 6: Bevölkerungswachstum in Fällanden. Auszug Faktenblatt Fällanden, Herausgegeben durch das ARE

Bauzonen

Bei der Betrachtung der Bauzonen 2016 wird deutlich, dass bereits über 90% der Bauzonen überbaut sind und nur noch wenige unüberbaute Parzellen vorhanden sind.

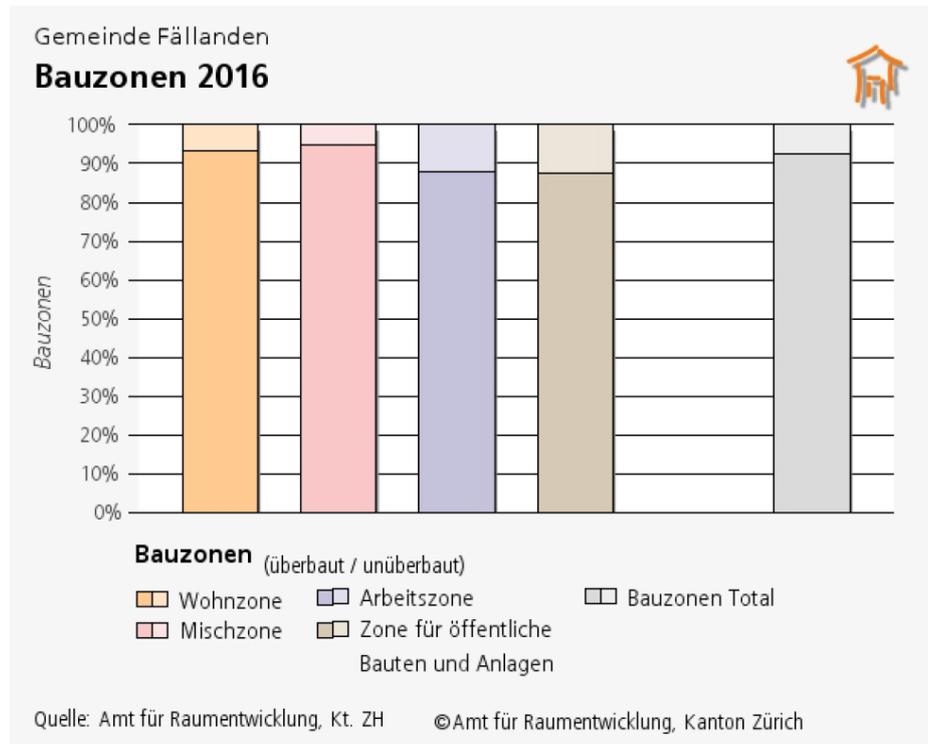


Abbildung 7: Bauzonen 2016 in Fällanden. Auszug Faktenblatt Fällanden, Herausgegeben durch das ARE

Ausbaugrad

Ferner zeigt sich bei der Betrachtung des Ausbaugrades, dass dieser sowohl über dem kantonalen als auch über dem regionalen Durchschnitt liegt. Dies gilt für reine Wohnzonen, Mischzonen, Arbeitszonen und auch über alle Zonen.

Gemeinde	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total
Fällanden	83,7	92,1	52,3	76,9
Glattal	76,3	81,5	52,0	66,8
Kanton Zürich	75,6	80,7	51,2	71,5

Tab. 2 Ausbaugrad in % nach Zonentyp Stand 2016,

Quelle: ARE ZH, Gemeinde-Statistiken

3.4 Weitere Grundlagen

Eingedolter Fröschbach

Durch die Parzelle des Kindergartens Breiteli verläuft ein eingedoltes öffentliches Gewässer (Fröschbach). Die Festlegung eines Gewässerabstandes nur für die von der Umzonung betroffene Parzelle wird



4. Auswirkungen

Keine Veränderung der Einwohnerkapazität	Die Einwohnerkapazität von Fällanden wird durch die Planung nicht spürbar vergrössert. Die BZO kennt für die OeB keine Baumasse. Folglich könnte das Grundstück z.B. mit Seniorenwohnungen relativ dicht überbaut werden. Gemäss einer groben Kapazitätsabschätzung (siehe S. 10) weist das Grundstück in der Wohnzone W3D die Kapazität von ca. 24 Einwohnern auf. Auf die Gesamtbevölkerung von Fällanden bezogen, die am 31.12.2017 8'575 Personen betrug, handelt es sich um einen marginalen Bevölkerungszuwachs (0.28%).
Marginale Vergrösserung der Kapazität	Ferner ist der Ausbaugrad von Fällanden höher als im regionalen und auch höher als im kantonalen Durchschnitt (vgl. S. 12). Die marginale Vergrösserung der vorhandenen Kapazität ist vertretbar. Auf eine umfassendere Abschätzung der bestehenden Kapazitätsreserven wird aufgrund des geringen Revisionsumfangs verzichtet.
Haushälterische Bodennutzung	Der Perimeter liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist durch den ÖV erschlossen. Es erfolgt eine Umzonung in die dichte Wohnzone W3D. Das nicht mehr durch den Kindergarten genutzte Areal könnte ohne die Zuweisung zu einer Wohnzone nur sehr eingeschränkt genutzt werden, der Bau von Familienwohnungen wird durch § 60 des PBG ausgeschlossen. Durch die Umzonung kann das gut gelegene Areal künftig genutzt werden. Das Siedlungsgefüge kann dadurch insgesamt nach Innen verdichtet werden. Damit werden insbesondere die Handlungsbedarfe gemäss kantonalem ROK berücksichtigt.
Ortsbild	Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da die gewählte Zonierung der Umgebung entspricht und es sich nicht um ein sensibles Ortsbild handelt.
Umwelt	Die Teilrevision hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.
Verkehr	Durch die geringe Perimetergrösse und das geringe zu erwartende Fahrtenaufkommen hat die Umzonung keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr.

5. Auflage / Vorprüfung / Gemeindeversammlung

5.1 Öffentliche Auflage / Anhörung

Öffentliche Auflage	Mit Beschluss vom 24. Mai 2016 hat der Gemeinderat Fällanden die Teilrevision des Zonenplans zu Händen des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die Unterlagen wurden vom 3. Juni 2016 bis 2. August 2016 öffentlich aufgelegt.
Einwendungen	Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist keine Einwendung eingegangen. In der öffentlichen Auflage befanden sich fünf Umzonungen von Kindergärten. Inzwischen ist nur noch die Teilrevision im Gebiet Breiteli vorgesehen.
Veränderte Plandarstellung	Seit dem 1. August 2016 ist die neue kantonale Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) in Kraft. Daher musste der Plan der Teilrevision an die neue Darstellungsverordnung angepasst werden. Es entstehen durch die neue Darstellung keinerlei inhaltliche Änderungen. Auf eine erneute öffentliche Auflage kann verzichtet werden.
Anhörung	Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es sind keine Einwände gegen die Umzonung vorgebracht worden. Auf eine erneute Anhörung kann verzichtet werden.

5.2 Kantonale Vorprüfungen

Kantonale Vorprüfungen	Im Rahmen der 1. kantonalen Vorprüfung mit Schreiben vom 20. September 2016 sind verschiedene Einwände zur Teilrevision des Zonenplans eingebracht worden. Sie wurden bei der nun vorliegenden Vorlage berücksichtigt. Mit Schreiben vom 13. September 2018 hat das Amt für Raumentwicklung mitgeteilt, dass die 2. Vorprüfung zum Schluss gekommen ist, dass die vorliegende Teilrevision (Umzonung Kindergarten Breiteli) genehmigungsfähig ist. Es wurde aber angemerkt, dass die Darstellungen des Zonenplanes 1 : 5'000 nicht der Verordnung über die einheitliche Darstellung von
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Nutzungsplänen (VDNP) entsprechen. Dies wurde inzwischen bereinigt. Die Pläne wurden informell nochmals vom Amt für Raumentwicklung begutachtet und nun als verordnungskonform beurteilt.

5.3 Gemeinderat

Gemeinderat

Am xx. xx 2019 hat der Gemeinderat Fällanden die Vorlage für die Teilrevision des Zonenplanes zuhanden der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2019 verabschiedet.

5.4 Gemeindeversammlung

Gemeinde-
versammlung

Die Vorlage für die Teilrevision 2019 wurde von der Gemeindeversammlung Fällanden am 19. Juni 2019 behandelt und

